



ת"פ 68557/03/22 - זינו אחזקות (א.ז. - 2014) בע"מ נגד יצחק משה,מרסל משה

בית משפט השלום בראשון לציון

תפ"מ 68557-03-22 זינו אחזקות (א.ז. - 2014) בע"מ נ' משה ואח'
תיק חיצוני:

לפני	כבוד השופטת ליאת ירון
תובעת	זינו אחזקות (א.ז. - 2014) בע"מ
נגד	
נתבעים	1. יצחק משה 2. מרסל משה

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר, שהוגשה בהתאם לתקנה 81(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן: "התקנות"), במסגרתה מבקשת התובעת כי הנתבעים יפנו יחידת דיור בבעלותה ברחוב בצלאל לינדה 6 בעיר רחובות (להלן: "המושכר").

2. הנתבעים שניהם מצויים בהליכי חדלות פירעון כאשר ביחס לנתבעת 2 (להלן: "הנתבעת") ניתן אישור בית משפט של חדלות פירעון לניהול ההליך הנוכחי נגדה, בעוד שאישור כאמור לא הוצג ביחס לנתבע ומשכך, במעמד הדיון שהתקיים לפני ביום 31.5.22, הוריתי על עיכוב ההליך הנוכחי נגדו.

עוד אוסיף, כי בין הצדדים אין מחלוקת כי הנתבע ממילא אינו מתגורר במושכר החל מחודש אוגוסט 2021, זאת לאחר שעל פי הנטען, הורחק מהמושכר במסגרת הליכים המתנהלים בין הנתבעים בבית הדין הרבני, וכי הנתבעת ביחד עם ילדי הנתבעים מתגוררת במושכר.

3. הנתבעת לא הגישה כתב הגנה במועד, ובמעמד הדיון שהתקיים לפני ביום 31.5.21 ניתנה לה, לבקשתה ולפנים משורת הדין, אפשרות להגיש כתב הגנה מטעמה, וזאת הגם שלא הציגה טעם ענייני לאי הגשתו במועד הקבוע בתקנות, וכדי לא למנוע ממנה יומה בבית המשפט. כן, נעתרתי לבקשת הנתבעת לזמן לחקירה את הנתבע לדיון הנדחה, שהתקיים ביום 9.6.22.

4. ביום 9.6.22 התקיים דיון נדחה לאחר שהוגש כתב הגנה מטעם הנתבעת, כאשר במעמד הדיון נחקרו נציגת התובעת, גברת מיכל אשקורי, הנתבעת והנתבע.



בסיום הדיון סיכמו הצדדים טענותיהם בעל פה, וכעת בשלה העת למתן פסק הדין.

טענות הצדדים

טענות התובעת

5. בכתב התביעה נטען כי הצדדים התקשרו בהסכם שכירות ביום 10.7.18 במסגרתו הוסכם כי המושכר יושכר לנתבעים לתקופה שמיום 10.8.18 ועד ליום 10.8.19 עם אופציה לתקופה נוספת עד ליום 10.8.20, כאשר הוסכם כי סכום השכירות החודשי יעמוד על הסך של 3,600 ₪, וככל שלא ישולם במועד, מוקנית לתובעת הזכות לתבוע פינוי מיידי של הנתבעים מהמושכר (להלן: "**הסכם השכירות**" - נספח 1 לכתב התביעה).

6. עוד נטען, כי ביום 12.5.21 נחתם נספח להסכם השכירות, בו הוסכם בין הצדדים כי תקופת השכירות תוארך עד ליום 10.9.22, תוך שתנאי הסכם השכירות יישארו בתוקפם (להלן: "**הנספח להסכם השכירות**" - נספח 3 לכתב התביעה).

7. כן נטען, כי החל מחודש 8/2021 התעוררו אי סדרים בתשלום דמי השכירות, "ככל הנראה מטעמים שקשורים במערך היחסים בין הנתבעים לבין עצמם", דמי השכירות בגין המושכר לא משולמים למן חודש אוגוסט 2021, וחרף האמור ולמרות פניות לפינוי המושכר, הוא לא פונה.

טענות הנתבעת

8. הנתבעת לא מכחישה כי היא התגוררה ומתגוררת במושכר, ואף לא טענה כי בגין האמור, משולם מלוא סכום דמי השכירות.

תחת האמור, טוענת הנתבעת, כי הנתבע הועסק על ידי התובעת ו/או על ידי חברת אחרת בשם א.ד.י מערכות בע"מ, שבעליה זהים לבעלי התובעת, וכי התובעת "עשתה יד אחת" עימו על מנת להוציא אותה ואת ילדיה מהמושכר, הכל על מנת שהנתבע יוכל לשוב להתגורר במושכר.

9. הנתבעת מוסיפה, כי היא ממילא אינה חתומה על הסכם השכירות, כי בגין השכירות משלם הנתבע לתובעת, או לחלופין מקוֹזז ממשכורתו סך של 2,400 ₪, וכי התובעת התרשלה לכאורה עת לא פעלה לקבל הבטוחות הקבועות בהסכם השכירות, ובכלל זה "שיק בטחון" ו-"מסמך ערב חתום", ומכך יש ללמוד כי התובעת "עשתה יד אחת" עם הנתבע כדי לפנותה מהמושכר, בחוסר תום לב.

בנסיבות אלה, לשיטת הנתבעת, יש לדחות התביעה.



הכרעה

לאחר שעיינתי בכתבי הטענות ושמעתי העדויות, ראיתי לקבל התביעה.

10. ראשית אבהיר, כי שמות הנתבעים שניהם מצוינים הן בהסכם השכירות והן בנספח להסכם השכירות לצד ההגדרה "שוכר", וכי הנתבע העיד כי הוא זוכר שהנתבעת חתמה על הסכם השכירות ועל הנספח להסכם השכירות (עמ' 14 שורות 10-11 לפרוטוקול), וממילא אם כטענת הנתבעת, שלא מצאתי כי הוכחה, האחרונה לא חתמה על הסכם השכירות- קרי, לא היתה צד לו, הרי שאין לה זכות חוזית להתגורר במושכר ודי באמור כדי לקבל התביעה.

הנתבעת נשאלה אודות האמור, אלא שלא מצאתי כי היה בפיה מענה ענייני:

" ש. את בעצמך חתמת אי פעם על הסכם שכירות?

ת. לא.

ש. זאת אומרת את גרה מכוח הסכם שכירות שבעלך חתם עם התובעת.

ת. לא.

ש. מכוח מה את גרה בנכס?

ת. אני גרה בנכס מכוח שבעלי התנהל מול הבוס שלו" (עמ' 16 שורות 22-27 לפרוטוקול).

11. זאת ועוד, הנתבעת אינה חולקת על כך שהיא וילדיה מתגוררים במושכר, וחרף האמור **מלוא** דמי השכירות אינם משולמים על ידה או על ידי מאן דהוא אחר.

בחקירתה העידה הנתבעת כי הנתבע אינו מתגורר במושכר החל מחודש אוגוסט 2021, ואישרה שמעולם לא "טיפלה" בנושא תשלום דמי השכירות, לרבות בדמי השכירות בגין חודשים אוגוסט 2021 ואילך (עמ' 16 שורות 28-31 לפרוטוקול ועמ' 17 שורות 1-2 לפרוטוקול).

אוסף, כי הנתבע העיד כי הוא אינו מתגורר במושכר החל מחודש אוגוסט 2021, וכי ממועד זה חדל לשלם את דמי השכירות (עמ' 12 שורות 29-32 לפרוטוקול).

12. דומה כי בשל היותה ערה לקושי האמור, ראתה הנתבעת להעלות הטענה לפיה התובעת מקזזת סכום של 2,400 ₪ משכר הנתבע בגין דמי השכירות או לחלופין כי סכום זה שולם על חשבון דמי השכירות החודשיים.

ראשית אבהיר, כי הנתבע העיד כי, באופן חד פעמי, קוזז משכרו בחודש אוגוסט 2021 סך של 2,400 ₪ על חשבון דמי



שכירות של חודש יולי 2021, בשל העובדה שהנתבעת סירבה לבצע התשלום מתוך חשבון משותף של הנתבעים שהצריך חתימת שניהם לשם ביצוע התשלום (עמ' 13 שורות 11-13 ו-28-32 לפרוטוקול).

בנסיבות אלה, ובהיעדר ראיה אחרת, לא מצאתי כי הוכחה טענת הנתבעת לפיה קוזז סך של 2,400 ₪ משכר הנתבע באופן קבוע וזאת על חשבון דמי השכירות.

מעבר לאמור, וזה העיקר בעניין זה, אף אם כטענת הנתבעת קוזז סך של 2,400 ₪ משכר הנתבע מעת לעת וזאת על חשבון דמי השכירות החודשיים (וכאמור - הטענה לא הוכחה), ממילא סכום זה אינו סכום מלוא דמי השכירות החודשיים העומד על הסך של 3,600 ₪ - קרי, גם לשיטת הנתבעת עצמה מלוא סכום דמי השכירות לא משולם.

13. בשים לב למכלול האמור, ושעה שהנתבעת מתגוררת בנכס ולא נסתרה טענת התובעת לפיה דמי השכירות לא משולמים החל מחודש אוגוסט 2021, הרי שקמה לתובעת הזכות לפנותה מהמושכר, וזאת בהתאם לסעיף 4 להסכם השכירות, בו נקבע כי ככל שדמי השכירות לא ישולמו מידי חודש תקום לתובעת הזכות לפנות את הנתבעים מהמושכר מיידית.

למען לא ייצא הנייר חסר, אני רואה להבהיר כי לא נעלמו מעיני טענות הנתבעת לפיהן התובעת התנהלה בחוסר תום לב במטרה לפנותה מהמושכר, אלא שטענה זו נטענה בעלמא ולא הוכחה, כאשר מנגד העידה נציגת התובעת כי התובעת אדישה לזהות שוכרי נכסיה וכי האינטרס הכלכלי הוא שעומד לנגד עיניה:

" ת. מאחר ואני מנהלת תפעול, מה שמעניין אותי זה שהנכסים יניבו את השכירות שהם אמורים לקבל, לא מעניין אותי אם זה פלוני או אלמוני בדירה. כל עוד השכירות משולמת סביר להניח שהחוזה היה ממשיך" (עמ' 12 שורות 19-21 לפרוטוקול).

בדומה, לא מצאתי כי אף אם התובעת לא עמדה על קבלת הבטוחות שנקבעו בהסכם השכירות, יש באמור כדי לפטור הנתבעת מתשלום דמי השכירות ולהתגורר במושכר חנים אין כסף, והכל כשבהסכם נקבע מפורשות כי אי תשלום דמי השכירות מקנה לתובעת זכות מיידית לפנות השוכרים מהמושכר.

14. סיכומי של דבר אני קובעת כי הנתבעת מתגוררת במושכר מבלי לשלם דמי שכירות החל מחודש אוגוסט 2021, ומשכך בהתאם להסכם השכירות ולנספח להסכם, לתובעת הזכות לפנותה מהמושכר ואני מקבלת את תביעת הפינוי.

אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעת את סכום האגרה ששולם על ידה בגין הגשת התביעה, וכן שכר טרחת עו"ד בסך של 6,000 ₪.

במידת הצורך, תגיש התובעת פסיקתא מתאימה לחתימה.



זכות ערעור לבית המשפט המחוזי מרכז לוד תוך 60 ימים.

המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, י"א סיוון תשפ"ב, 10 יוני 2022, בהעדר הצדדים.